

訴 談 人：○○○

訴 談 人：○○○

訴 談 代 理 人：○○○ 律師

訴 論 代 理 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市政府工務局

訴願人等 2 人因違反建築法事件，不服原處分機關 94 年 9 月 8 日北市工建字第 09453917000 號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等 2 人於 94 年 7 月 11 日向原處分機關申請渠等所有本市大安區○○路○○段○○號○○樓建築物外牆設置中型正面型廣告物之設置許可（市招：○○、xxxxx）。案經原處分機關以 94 年 7 月 25 日北市工建字第 09453272500 號函請訴願人○○○依公寓大廈管理條例第 8 條、臺北市廣告物暫行管理規則第 9 條等規定，提供系爭建物大廈規約或全體區分所有權人會議決議紀錄及相關圖說，據以核辦。嗣原處分機關審認上開招牌廣告物，未經申請審查許可即違規設置，違反建築法第 97 條之 3 第 2 項規定，爰依同法第 95 條之 3 規定，以 94

年 7 月 27 日北市工建字第 09453335100 號函通知訴願人等 2 人於文到後 10 日內依規定自行拆

除。訴願人等 2 人屆期未自行拆除，原處分機關乃以 94 年 9 月 8 日北市工建字第 09453917000 號函，處訴願人等 2 人新臺幣 4 萬元罰鍰，並命渠等於文到 10 日內依規定自行拆除完成。

訴願人等 2 人不服，於 94 年 9 月 21 日向本府提起訴願，同年 11 月 11 日補充訴願理由，並據原

處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按建築法第 2 條第 1 項規定：「主管建築機關，在中央為內政部；在直轄市為直轄市政
府；在縣（市）為縣（市）政府。」第 4 條規定：「本法所稱建築物，為定著於土地上
或地面上具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物。」第 7 條
規定：「本法所稱雜項工作物，為營業爐灶、水塔、瞭望臺、招牌廣告、樹立廣告、散
裝倉、廣播塔、煙囪、圍牆、機械遊樂設施、游泳池、地下儲藏庫、建築所需駁崁、挖

填土石方等工程及建築物興建完成後增設之中央系統空氣調節設備、昇降設備、機械停車設備、防空避難設備、污物處理設施等。」第 28 條規定：「建築執照分左列 4 種：…

…二、雜項執照：雜項工作物之建築，應請領雜項執照。三、使用執照：建築物建造完成後之使用或變更使用，應請領使用執照。……」第 77 條第 1 項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構

造及設備安全。」第 95 條之 3 規定：「本法修正施行後，違反第 97 條之 3 第 2 項規定

，未申請審查許可，擅自設置招牌廣告或樹立廣告者，處建築物所有權人、土地所有權人或使用人新臺幣 4 萬元以上 20 萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續者，得連續處罰。必要時，得命其限期自行拆除其招牌廣告或樹立廣告。」第 97 條之 3 規定：「一定規模以下之招牌廣告及樹立廣告，得免申請雜項執照。其管理並得簡化，不適用本法全部或一部之規定。招牌廣告及樹立廣告之設置，應向直轄市、縣（市）主管建築機關申請審查許可，直轄市、縣（市）主管建築機關得委託相關專業團體審查，其審查費用由申請人負擔。前 2 項招牌廣告及樹立廣告之一定規模、申請審查許可程序、施工及使用等事項之管理辦法，由中央主管建築機關定之。……」

公寓大廈管理條例第 8 條規定：「公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。

……」

招牌廣告及樹立廣告管理辦法第 2 條規定：「本辦法用辭定義如下：一、招牌廣告：指固著於建築物牆面上之電視牆、電腦顯示板、廣告看板、以支架固定之帆布等廣告。二、樹立廣告：指樹立或設置於地面或屋頂之廣告牌（塔）、綵坊、牌樓等廣告。」第 3 條規定：「下列規模之招牌廣告及樹立廣告，免申請雜項執照：一、正面式招牌廣告縱長未超過 2 公尺者。二、側懸式招牌廣告縱長未超過 6 公尺者。三、設置於地面之樹立廣告高度未超過 6 公尺者。四、設置於屋頂之樹立廣告高度未超過 3 公尺者。」第 5 條規定：「設置招牌廣告及樹立廣告者，應備具申請書，檢同設計圖說，設置處所之所有權或使用權證明及其他相關證明文件，向直轄市、縣（市）主管建築機關或其委託之專業團體申請審查許可。設置應申請雜項執照之招牌廣告及樹立廣告，其申請審查許可，應併同申請雜項執照辦理。」

臺北市政府 93 年 2 月 2 日府工建字第 09303624001 號公告：「主旨：公告委任本府工務局辦理建築管理業務之事項，自中華民國 93 年 1 月 20 日起實施。……公告事項：一、本府依建築法規定主管之建築管理業務之事項，自 93 年 1 月 20 日起依規定委任本府工務局

辦理……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

(一) 系爭廣告物招究竟設於 92 年 6 月 5 日之前或 92 年 6 月 5 日之後，攸關原處分機關是否

可以適用建築法第 95 條之 3 及第 97 條之 3 處分訴願人，原處分機關未依職權向訴願人詢問系爭廣告物設於何時，原處分違反法律不溯及既往原則。且未通知訴願人等陳述意見，有違行政程序法第 36 條及第 39 條規定。又原處分機關 94 年 7 月 25 日北市工建字第

第 09453272500 號函通知訴願人依公寓大廈管理條例第 8 條、臺北市廣告物暫行管理規則第 9 條等規定，提供系爭建物大廈規約或全體區分所有權人會議決議紀錄及相關圖說，顯違最高法院 84 年臺上字第 2886 號、臺灣高等法院 85 年度重上字第 374 號及最

高法院 91 年臺上字第 2477 號判決意旨。

(二) 訴願人係將系爭建物出租他人使用，原處分機關未查證系爭廣告物係由何人設置？如何推測系爭廣告物係訴願人設置。且廣告物在社會經濟觀念上不因附合而為不動產之重要部分，即系爭廣告物具獨立性，隨時可拆除，原處分機關如何認定訴願人有主導權？

(三) 訴願人於 94 年 7 月 11 日申請設置時，即已說明對於系爭建物 1 樓之牆面有分管之權利，無須區分所有權人會議之同意書，原處分顯違建築法第 97 條之 3 規定暨招牌廣告及樹立廣告管理辦法之規範目的。

(四) 建築法第 95 條之 3 之規定必須要先「罰鍰」後再通知限期改善或補辦手續，於必要時，始得命限期自行拆除其招牌廣告或樹立廣告。原處分機關並未說明何謂必要時，即處以拆除處分，有違比例原則。

三、卷查本案訴願人等 2 人所有本市大安區○○路○○段○○號○○樓建築物外牆，未經申請許可擅自設置招牌廣告物之事實，有卷附原處分機關 94 年 7 月 19 日現場採證照片影本等附卷可稽，違規事實洵堪認定。

四、至訴願人主張原處分違反法律不溯及既往原則及原處分機關未查證系爭廣告物係由何人設置即遽然處分云云。按建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全，為前揭建築法第 77 條所明定。是建築物所有權人、使用人負有依建築法所定防止建築物違規使用及有危害其構造及設備安全之義務。復按建築法第 7 條規定，招牌廣告係屬雜項工作物，原則上應依建築法第 28 條規定申請雜項執照。雖依建築法第 97 條之 3 第 1 項規定，一定規模以下之招牌廣告及樹立廣告，固可免申請雜項執照；惟依同條第 2 項規定，舉凡招牌廣告及樹立廣告之設置，不論規模如何，皆應向直轄市、縣（市）

) 主管建築機關申請審查許可。故於建築物設置招牌廣告物，依上開說明，若未經申請設置許可而擅自設置者，自不能謂對建築物為合法之使用，應屬違反建築法上所定義務，自應依前揭建築法規定論處。本件系爭招牌廣告物未經申請許可即違規設置，此有系爭採證照片影本附卷可證；且訴願人先後於 94 年 6 月 8 日及 7 月 11 日申請系爭廣告物設

置許可，其申請之廣告物內容即與採證照片上所示廣告物內容相同，申請設置地點亦為系爭建物地址；另據原處分機關答辯陳明，系爭房屋使用人為「○○有限公司」，該公司核准設立日期為 93 年 4 月 26 日，依此設立日期及違規廣告招牌標的物材質新穎程度等據以認定系爭廣告物設置時間應為 93 年 4 月 26 日之後，並有上開公司相關資料及採證照片等影本附卷佐證。訴願人就此並未有合理之說明及提出具體可採之反證，其空言質疑原處分機關未查證設置人及主張原處分違反法律不溯及既往原則云云，尚難據之而遽對其為有利之認定。

五、至訴願人主張原處分機關未通知陳述意見，有違行政程序法第 36 條及第 39 條規定乙節。
按行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依行政程序法第 39 條規定通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會；固為同法第 102 條所明定。惟該條但書亦規定，若法規另有規定者，從其規定。則依同法第 103 條第 5 款規定，行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者，行政機關得不給予陳述意見之機會。卷查本案依卷附訴願人之廣告物設置許可申請書及採證照片等資料影本，堪認原處分所根據之事實，客觀上應已明白足以確認。訴願人據此所辯，亦難操作對其有利之認定。

六、另訴願人主張對於系爭建物 1 樓之牆面有分管之權利，無須區分所有權人會議同意云云。
經查公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制；為前揭公寓大廈管理條例第 8 條所明定。復按卷附系爭建物之「愛樂廣場住戶規約」第 2 條第 1 項第 3 款約定：「本公司大廈周圍上下及外牆面為共用部分，由全體區分所有權人維護其外觀使用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得懸掛或設置廣告物。」此有系爭規約影本附卷可稽。故訴願人就此所辯，應屬誤解。

七、未查訴願人主張原處分機關並未說明何謂「必要時」，即處以拆除處分，有違比例原則乙節。按建築物所有權人、使用人負有依建築法所定防止建築物違規使用及有危害其構造及設備安全之義務；復按招牌廣告及樹立廣告之設置，不論規模如何，皆應向直轄市、縣（市）主管建築機關申請審查許可，若未經申請設置許可而擅自設置者，已屬違反

建築法上所定義務，自應依前揭建築法規定論處；矧本案原處分機關前曾以 94 年 7 月 27 日北市工建字第 09453335100 號函通知訴願人於文收到後 10 日內依規定自行拆除，惟訴願人未自行拆除。原處分機關為實施建築管理，維護公共安全及增進市容觀瞻等之必要，所為命拆除之處分，尚與比例原則無違；訴願人就此主張，尚難採據。從而，原處分機關處訴願人新臺幣 4 萬元罰鍰，並命訴願人於文到 10 日內自行拆除完成，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。至訴願人申請停止執行乙節，業經本府訴願審議委員會以 94 年 9 月 26 日北市訴（壬）字第 09430903710 號函請原處分機關處理逕復；另原處分機關再命拆除，逾限未拆除即依行政執行法規定強制拆除部分，訴願人如有不服，應依行政執行法相關規定提出異議，併予敘明。

八、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松
委員 陳石獅
委員 陳媛英

中 華 民 國 95 年 3 月 22 日 市長 馬英九 公
假

副市長 葉金川 代行
訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號)